



**Stadt  
Ennigerloh**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 51.1 „Haltenberg-Ost III“,  
Ennigerloh-Mitte**

**Ausfertigung zum Satzungsbeschluss**

im März 2007

bearbeitet von

**Stadt Ennigerloh**

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (0 25 24) 28 – 4 03

Fax: (0 25 24) 28 – 495

e-mail: [stadtentwicklung@ennigerloh.de](mailto:stadtentwicklung@ennigerloh.de)

[www.ennigerloh.de](http://www.ennigerloh.de)

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

## Inhalt

1.	Aufstellungsbeschluss .....	1
	Planungsanlass .....	1
	Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.	Bestandssituation .....	3
2.1.	Plangebiet .....	3
	Größe und Abgrenzung .....	3
2.2.	Umfeld des Plangebietes .....	3
	Gesamtörtliche Situation .....	3
	Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	4
3.	Formelle und informelle Planung .....	4
3.1.	Flächennutzungsplanung .....	4
3.2.	Sonstige übergeordnete Planungen .....	4
	Gebietsentwicklungsplan .....	4
	Landschaftsplan .....	5
4.	Städtebauliches Konzept .....	5
5.	Verkehrliche Erschließung .....	7
5.1.	Auswirkungen der Planung .....	8
	Verkehrsaufkommen .....	8
	Lärmbelastung .....	8
6.	Alternative Entwicklungen .....	8
7.	Landschafts- und Naturschutz .....	9
8.	Bodenordnung .....	10
9.	Erschließung / Infrastruktur .....	10
9.1.	Grundwasser .....	10
9.2.	Trinkwasser, Löschwasser .....	10
9.3.	Entwässerung .....	11
9.4.	Telekommunikation .....	12
10.	Bodendenkmäler .....	13
11.	Altlasten .....	13
12.	Kampfmittel .....	13
13.	Weitere Hinweise .....	14
14.	Flächenbilanz .....	15

### Hinweis:

**Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) einen gesonderten Teil der Begründung.**

Er ist als separater Textteil beigefügt.

## 1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen. Hintergrund der Aufstellung ist die erforderliche Weiterentwicklung des „Industriegebietes Haltenberg-Ost“. Diese Notwendigkeit resultiert aus der vermehrten Nachfrage insbesondere aus dem Bereich der Logistikbranche nach weiteren Grundstücken in festgesetzten Industriegebieten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Unterrichtung und Erörterung im Rahmen eines Termins im Rathaus am 08.06.2006. Im gleichen Termin wurde die Öffentlichkeit über die Planverfahren der 37. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet Haltenberg-Ost“, Ennigerloh-Mitte, informiert. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Oktober 2006 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr in seiner Sitzung am 04.12.2006 über die abgegebenen Stellungnahmen beraten. In gleicher Sitzung hat der Ausschuss die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

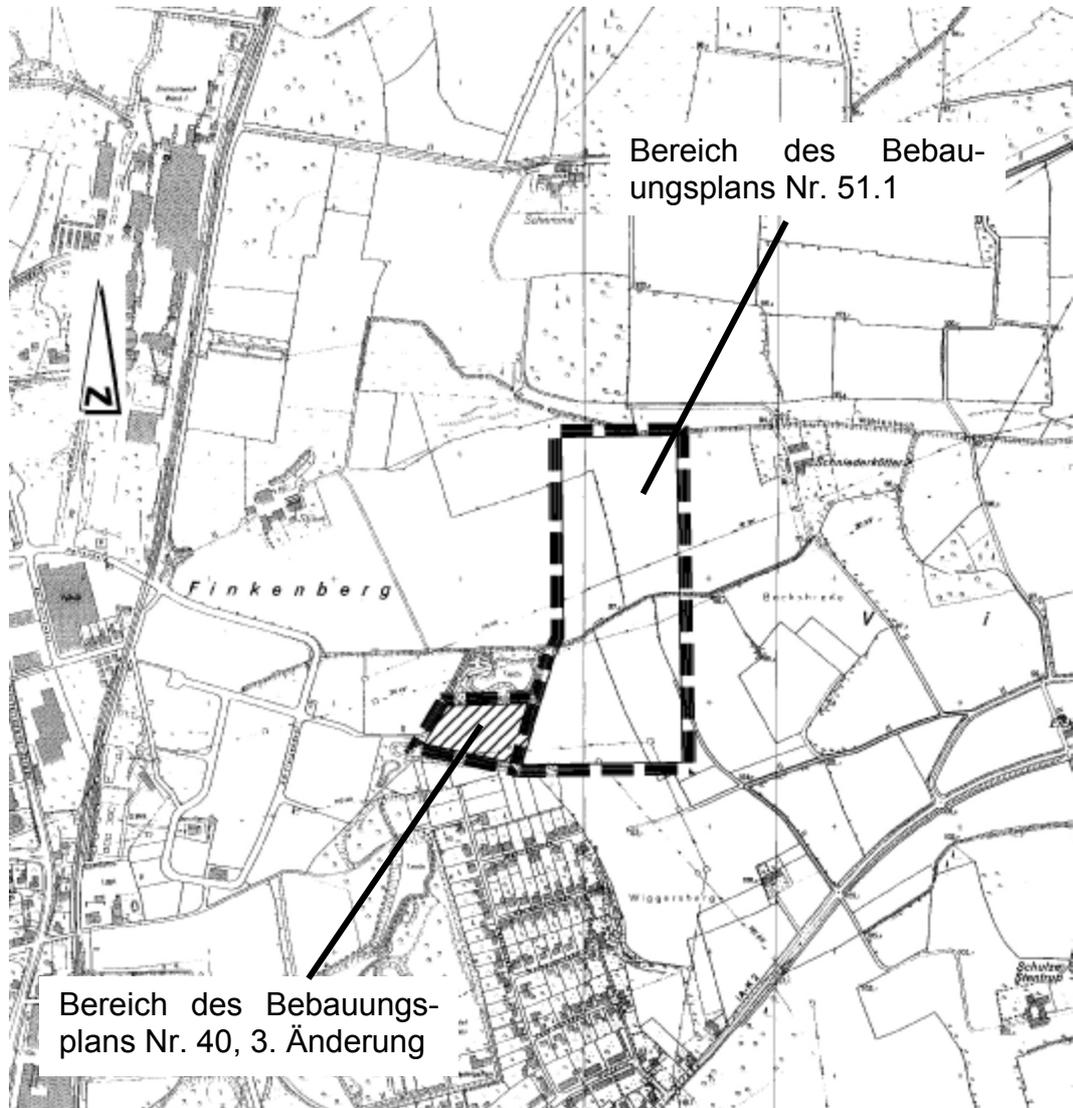
### **Planungsanlass**

Die sowohl mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“, Ennigerloh-Mitte, einhergehende beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist eingetreten und im Wesentlichen abgeschlossen.

Bereits im Zuge dieser sich vollziehenden Entwicklung sind Anfragen und Anträge an die Stadt Ennigerloh gerichtet worden. Offenkundig hierbei ist das hohe Interesse der Logistikbranche an dem Standort „Haltenberg“. Nachgefragt werden aktuell Gewerbeflächen für den Zweck „Logistik“ in einer Größenordnung von ca. 10 ha. Dabei handelt es sich im nördlichen Bereich um die Erweiterung des vorhandenen Logistikstandortes, der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 angrenzt. Die bereits errichtete Halle für das ortsansässige Unternehmen „Schumacher Dienstleistung & Logistik“ hat eine Größe von 28.000 m<sup>2</sup>. Eine weitere Halle mit einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup> befindet sich derzeit in der Planung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 51.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Einheit in einer Größe von ca. 26.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Raum östlich der neuen Logistikhalle und den nördlich und südlich an die K2n angrenzenden Raum als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.09.2005 die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ wird vom Geltungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplans erfasst. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung am 19.12.2005 um die südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens gelegene Fläche, die derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, erweitert. Dieser Erweiterungsbereich bildet die Voraussetzung für die 3. Änderung des BBS Nr. 40 „Industriegebiet Haltenberg-Ost“.

Im Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“, in dem insbesondere auch die Trassierung der K2n planungsrechtlich festgelegt worden ist, sind die für die erforderlichen Erschließung des Bebauungsplans Nr. 51.1 erforderlichen abzweigenden Erschließungsanlagen nördlich und südlich der K2n festgesetzt.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Diese stellen darauf ab, zukünftige gewerbliche Entwicklungen sicherstellen, wie sie mit der nun im Aufstellungsverfahren befindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Abzweige wurden beim Bau der K2n bereits entsprechend erstellt.

### **Flächennutzungsplanänderung**

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, ist eine Änderung des Flächennutzungsplan erforderlich. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans am 12.09.2005 beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ wird vom Geltungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplans erfasst.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung am 19.12.2005 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet Haltenberg-Ost“.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1. Plangebiet**

#### **Größe und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 umfasst eine Fläche von ca. 10 ha. Mit dem Bebauungsplan wird die Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost I/II“ in östliche Richtung zu beiden Seiten der K2n in Richtung Ostenfelder Straße planungsrechtlich gesichert.

### **2.2. Umfeld des Plangebietes**

#### **Gesamtörtliche Situation**

Das Industriegebiet Haltenberg-Ost befindet sich an der nordöstlichen Peripherie des Stadtgebietes Ennigerloh, ca. 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Der Planbereich befindet sich im Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Haltenberg-Ost I/II“ und stellt die östliche Erweiterung des bestehenden Industriegebietes dar. Die Erweiterung erstreckt sich nördlich und südlich der K2n. Das Gebiet befindet sich östlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes an der K2n.

### **Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur**

Der Änderungsbereich wird umgeben von industrieller bzw. gewerblicher Nutzung im Westen – dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Haltenberg-Ost – sowie Freiraum und landwirtschaftlicher Nutzung im Norden, Osten und Süden.

Prägend für den Änderungsbereich ist neben der vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Planumfeldes die neu errichtete K2n, die die Westkirchener Straße (ehemalige B475) und den ebenfalls im Jahr 2005 freigegebenen Neubauabschnitt der B475 mit der Ostenfelder Straße verbindet und das Plangebiet fast mittig durchtrennt.

## **3. Formelle und informelle Planung**

### **3.1. Flächennutzungsplanung**

Das Verfahren der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industrie- und Gewerbegebiet Haltenberg-Ost III“. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung beider Bauleitplanverfahren in 2005 beschlossen.

### **3.2. Sonstige übergeordnete Planungen**

#### **Gebietsentwicklungsplan**

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) festgesetzt.

Die Bezirksregierung Münster hat ihre landesplanerische Zustimmung zur 37. Flächennutzungsplanänderung, die für den Bebauungsplan Nr. 51.1 erforderlich ist, im Januar 2007 erteilt.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

## **Landschaftsplan**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die östliche Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes vor. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken insbesondere aus dem Bereich Logistik ist die Entwicklung von entsprechenden Grundstücken im Anschluss an das vorhandene Logistik-Centrum Ennigerloh beabsichtigt. Im nördlichen Bereich ist die Erweiterung des vorhandenen Logistikstandortes, der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 angrenzt, geplant. Die bereits errichtete Halle für das ortsansässige Unternehmen „Schumacher Dienstleistung & Logistik“ mit einer Größe von 28.000 m<sup>2</sup> ist planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 50 abgesichert. Dies gilt auch für eine weitere Halle mit einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, die sich derzeit in der Planung befindet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 51.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Halleneinheit in einer Größe von ca. 26.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Für das Gebiet ist eine Gliederung entsprechend des Abstandserlasses NRW vorgesehen. Der Abstandserlass NRW regelt die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände. Er dient dazu, Gewerbe- und Industriegebiete nach besonderen Eigenschaften zu gliedern und einen ausreichenden Schutz der benachbarten Wohnbebauung sicherzustellen.

Die Abstandsliste gliedert sich in sieben Abstandsklassen. Sie enthält eine nach diesen sieben Abstandsklassen gegliederte Aufzählung von Betriebsarten. Die Schutzabstände reichen von 1.500m (Abstandsklasse I) bis zu 100m (Abstandsklasse VII). Anhand von Erfahrungswerten wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung dieser Abstände keine erheblichen Belästigungen bei einer benachbarten Wohnbebauung entstehen. Dies gilt aber nur, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Die Abstandsliste ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Betriebe aus der Logistik-Branche fallen unter die lfd. Nummer 153 der Abstandsliste zum Abstandserlass: „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“. Die Abstandsklasse V erfordert einen Abstand von 300 m zum nächstgelegenen Wohngebiet. Für den südlichen Bereich werden die Abstandsklassen „I-V“ bzw. „I-VI“ unzulässig festgesetzt. Hiermit werden die erforderlichen Schutzabstände zur weiter südlich gelegenen Wohnbebauung eingehalten.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Mit der Festsetzung „Industriegebiet“ werden Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe geschaffen, die genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV betreiben und für solche Betriebe, die ihre betrieblichen Aktivitäten auch in der Nacht betreiben. Die Festsetzung eines „Industriegebietes“ ist also erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Betriebe aus dem Bereich der Logistik zu schaffen. Diese Betriebe sind auf eine uneingeschränkte Nutzbarkeit angewiesen, zu der insbesondere die Möglichkeit der durchgängigen Anfahbarkeit mit den entsprechenden Be- und Entladevorgängen gehört (24-Stunden-Betrieb). Die entsprechenden Schutzabstände (nach Abstandsliste 1998) von mehr als 300 m werden eingehalten.

Die in der Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände können unterschritten werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass etwa durch besondere technische Maßnahmen oder wegen der Besonderheit der Einzelsituation eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Festsetzung der Ausnahmemöglichkeit nach § 31 BauGB im Bebauungsplan ermöglicht Betrieben, Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zu errichten. Diese Schutzabstände können gemäß § 31 BauGB unterschritten werden (Ausnahmemöglichkeiten für Anlagearten des nächsthöheren Abstandes der Abstandsliste).

Hierzu ist im Einzelfall nachzuweisen, dass etwa durch besondere technische Maßnahmen oder wegen der Besonderheit der Einzelsituation eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Erleichterung ist deshalb möglich, weil im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung sind im Einzelfall mit dem Staatlichen Umweltamt Münster abzustimmen (z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens). In diesen Fällen können entsprechende Immissionsprognosegutachten erforderlich werden.

Um zukünftig im Plangebiet anzusiedelnde und in der Nachbarschaft vorhandene Betriebe (Logistikbetrieb) in ihrer Entwicklung nicht unnötig einzuschränken, werden entsprechend der Anregung des staatlichen Umweltamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die nach §9(3)1 und §8(3)1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen für das Gebiet generell ausgeschlossen.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebietes, also dem festgesetzten Gewerbegebiet in Richtung zur geschlossenen Wohnbebauung, verbleibt ein Bereich, in dem die Ausnahme nach § 8 (3) Baunutzungsverordnung noch greift. Hier sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Einhaltung der Immissionsschutzwerte ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im gesamten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit u.a. Spielhallen, spielhallen-ähnliche Einrichtungen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows und generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters als eine Art der Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sowie Sex-Shops ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Nutzungen soll eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung und Überformung des Gebietscharakters verhindern. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist an anderen Stellen des Stadtgebietes gegeben.

Der vorgenommene Ausschluss bildet lediglich einen schmalen Bereich aus dem Spektrum zulässiger Betriebe und Betriebsarten ab, so dass die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen Entscheidung des Rates der Stadt sollen darüber hinaus Nutzungen, wie Spielhallen, spielhallenähnlichen Einrichtungen sowie Sex-Shops sowie generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters im beplanten Innenbereich der Stadt Ennigerloh gegliedert werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51.1 sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren Nr. 50 „Haltenberg-Ost II“, Ennigerloh-Mitte, an dessen Geltungsbereich der nördliche Teil angrenzt, getroffen worden.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über den Nordring, die K2n, an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Im Bebauungsplan Nr. 50, in dem insbesondere auch die Trassierung der K2n planungsrechtlich festgelegt worden ist, sind entsprechende Abzweige zur Anbindung und inneren Erschließung festgesetzt und im Rahmen der Baumaßnahme auch bereits erstellt worden. Da die K2n mit Finanzmitteln des Bundes gefördert wird, wird sie im weiteren östlichen Verlauf anbindungsfrei hergestellt.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über festgesetzte Verkehrsflächen, die an die bestehenden Abzweige angebunden sind.

## **5.1. Auswirkungen der Planung**

### **Verkehrsaufkommen**

Die Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ ist zu einer Zunahme der Verkehrsströme mit dem Ziel bzw. dem Ausgangspunkt „Gewerbegebiet Haltenberg-Ost“ zu erwarten. Diese Zunahme wird nach heutiger Einschätzung nicht zu einer Mehrbelastung der innerörtlichen Straßenzüge und damit zu einer Belastung der an den Straßen liegenden Wohngebieten führen. Durch die sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist davon auszugehen, dass der durch das Gewerbegebiet erzeugte Verkehr auf diesen Straßen (BAB 2, B475, K2 bzw. K2n) abgewickelt wird.

### **Lärmbelastung**

Die zu erwartende Lärmbelastung hängt von den zukünftigen Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet ab. Für das Gebiet ist eine Gliederung entsprechend des Abstandserlasses NRW vorgesehen. Dabei sollen die lärmintensiveren Nutzungen, die entsprechend große Abstände zur nächsten Wohnbebauung erfordern, im Norden des Plangebietes festgesetzt werden. Hier befindet sich der landwirtschaftlich geprägte Bereich. Mit Blick auf die ca. 100 m entfernte Wohnnutzung südlich des Plangebietes ist eine entsprechende Staffelung der jeweils zulässigen Abstandsklassen von Norden nach Süden geplant.

Durch die Festsetzung der Ausnahmemöglichkeit nach § 31 BauGB im Bebauungsplan sollen Ausnahmemöglichkeiten für Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste festgesetzt werden. Diese Ansiedlungen sind mit dem Staatlichen Umweltamt Münster abzustimmen.

## **6. Alternative Entwicklungen**

Nach der fast abgeschlossenen Weiterentwicklung des Industriegebietes „Haltenberg-Ost“ durch den Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ ist die Nachfrage nach weiteren Flächen insbesondere aus dem Bereich „Logistik“ weiterhin vorhanden. Andere freie Industrie- und Gewerbeflächen stehen in Ennigerloh-Mitte derzeit nicht zur Verfügung.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die weitere Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen an dem Standort „Haltenberg-Ost“ erscheint nicht nur vor dem Hintergrund der Nachfragesituation nach Flächen in diesem Bereich sinnvoll.

Insbesondere die Lagegunst des Standortes, die vorhandene Erschließung, hierbei insbesondere die gute verkehrliche Anbindung durch die vorhandene Kreisstraße K2n, und mögliche Synergieeffekte mit den bereits vorhandenen Betrieben sprechen für eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gebietes.

Der Standort wird in ein städtebauliches Entwicklungskonzept eingebunden. Die Belange des Freiraumes und der Landschaft sollen dahingehend berücksichtigt werden, dass die bis zum Grimbergsteinbruch reichenden innerstädtischen Grünflächen mit dem Freiraum vernetzt werden.

All diese Aspekte werden im Zuge der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, berücksichtigt.

## **7. Landschafts- und Naturschutz**

Im Verfahrensgebiet liegen weder FFH-Gebiete oder EG-Vogelschutzgebiete. Potentielle FFH-Gebiete der 2. Tranche (unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs I, II und III zur FFH-Richtlinie) liegen ebenfalls nicht innerhalb des Wirkraumes des Verfahrensgebietes. Weder innerhalb des Verfahrensgebietes noch im näheren Umkreis befinden sich Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Das Gewässer Nr. 268 durchquert das Plangebiet nördlich der K2n. Es soll an die nördliche Seite des Nordrings in einen ca. 20 m breiten Grüngürtel verlegt werden und dort Anschluss an den Mühlenbach finden. Für das Gewässer 268 bzw. 97k wird die Gewässereigenschaft in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren aufgehoben. Das naturnahe neu verlegte Gewässer wird erstellt, dass die Gewässerunterhaltung ohne Erschwernis durchgeführt werden kann. Hierzu ist beim Ausbau ein 3 m breiter Unterhaltungsstreifen einzuplanen.

Für die Unterhaltung des Mühlenbaches ist ein mindestens 3 m breiter Unterhaltungsstreifen beidseitig zu erhalten. Dieser Erfordernis wird durch die Festsetzung eines ausreichend dimensionierten Grünstreifens entlang der nördlichen Plangrenze entsprochen.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Der geplante Grüngürtel im westlichen Geltungsbereich soll zusammen mit dem direkt angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten Grünstreifen die Vernetzung der wertvollen Biotopstrukturen, die südlich an das Plangebiet angrenzen (Grimberg-Steinbruch in Verbindung mit weiteren Biotopen und dem Regenrückhaltebecken) mit der freien Landschaft im Norden der Bauflächen sichern. Dadurch soll die Vernetzung der Grünstrukturen und eine Einbindung der Baukörper in die Landschaft sichergestellt werden.

Für den Bebauungsplan ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

## **8. Bodenordnung**

Neben den bereits begonnenen Grundstücksverhandlungen mit den heutigen Grundstückseigentümerinnen und –eigentümern sind keine weiteren Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

## **9. Erschließung / Infrastruktur**

### **9.1. Grundwasser**

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

### **9.2. Trinkwasser, Löschwasser**

Die Trinkwasserversorgung wird zukünftig über die vorhandene Trinkwasserleitung im Nordring und entsprechend zu verlegende Abzweige gewährleistet. Nach heutigem Stand ist davon auszugehen, dass Löschwasser in den erforderlichen Mengen zur Verfügung stehen wird. Längs der K2n zwischen der Westkirchener Straße und dem östlichen Rand des Plangebietes stehen nach Aussage der zuständigen Wasserversorgung Beckum 3.200 l/Min. bis 1.600 l/Min. (192 bis 96 m<sup>3</sup>/h) Löschwasser, abnehmend in östlicher Richtung bei zunehmender Leitungslänge, zur Zeit im vorhandenen Leitungsnetz bei 6,0 bar bereit.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sofern das vorhandene Löschwasserangebot nicht ausreichend ist, muss der über die dargebotene Menge hinausgehende Bedarf durch Anlage von Löschwasservorräten/unerschöpflichen Wasserquellen wie Bohrbrunnen, Löschteiche o.ä. gedeckt werden. Ein über den Grundsatz (3.200 l / Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden) hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selber sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

### 9.3. Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Ableitung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz mit den entsprechenden Ergänzungen. Die Schmutzwasserableitung ist im neu erstellten zentralen Abwasserplan (ZAP) enthalten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist nach ersten Einschätzungen auf Grund vorhandener aufgrund der örtlichen, undurchlässigen Bodenschichten im nördlich der K2n gelegenen Plangebiet nicht möglich. Die Bodenkarte von NRW: Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück zeigt im Untersuchungsgebiet folgende Bodenarten:

- Im nördlichen Bereich ist Pseudogley aus Kalkmergelgesteinen anzutreffen. Der Boden stellt sich mit mittlerem, jedoch unsicherem Ertrag dar. Er besitzt eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie geringe Wasserdurchlässigkeit, z. T. ist Staunässe bis in den Oberboden anzutreffen.
- Entlang des Gewässers findet sich der Bodentyp sG2, der sich als Pseudogley-Gley darstellt. Der Boden hat eine sehr hohe Sorptionsfähigkeit, die Bearbeitbarkeit ist durch längerfristiges Vernässen erschwert. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering, z. T. ist mittlere Staunässe bis in den Oberboden anzutreffen. Das Grundwasser ist 80 - 130 cm, z. T. bis zu 40 cm unter Flur vorzufinden.
- Im südlichen Planbereich ist die Bodenart B2 - Braunerde, z. T. Pseudogley-Braunerde anzutreffen. Dieser Boden stellt sich als überwiegend mittelgründiger, schwach steiniger, toniger Lehmboden mit mittlerem Ertrag dar. Der Boden ist nur nach Abtrocknung bei noch ausreichender Bodenfeuchte bearbeitbar und besitzt nur eine geringe nutzbare Wasserkapazität und geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die für die Klärung und Rückhaltung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen werden auf einer Fläche, die östlich an die nördliche Teilfläche anschließt, errichtet. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Ennigerloh. Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt worden. Die für die Genehmigung erforderlichen Antragsunterlagen werden derzeit durch ein Ingenieurbüro erstellt und den nach Landeswassergesetz zuständigen Behörden zugeleitet. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und kann daher nicht innerhalb des Bebauungsplansverfahrens ausgewiesen werden. Soweit die entsprechenden Antragsunterlagen vorliegen und der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan noch nicht gefasst ist, erfolgt die nachrichtliche Übernahme in den Satzungsplan.

Der hydraulischer Nachweis für den Mühlenbach, der auf Grund der Verrohrung des Gewässers in Ostenfelde erforderlich ist, wird derzeit durch ein Ingenieurbüro erarbeitet.

Aufgrund der Belastung durch die gewerbliche Nutzung ist Niederschlagswasser aber vor einer Versickerung oder Einleitung zu klären. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen sowie sonstiger Freiflächen wird daher entsprechend § 51a des Landeswassergesetzes erst nach der Klärung und Rückhaltung ortnah in den Mühlenbach eingeleitet.

#### **9.4. Telekommunikation**

Für die Erschließung der Erweiterungsfläche mit den erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen sind auf dem Gelände geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Zur Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung und aus wirtschaftlichen Gründen ist sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten des mit der telekommunikationstechnischen Erschließung beauftragten Unternehmens als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

## **10. Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).

## **11. Altlasten**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Auch der Stadt Ennigerloh als dem Planungsträger liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 4 (3) Landesbodenschutzgesetz) vor.

## **12. Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beim Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg abgefragt. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die vorhandenen Luftbilder vermutlich nicht dem letzten Stand der Bombenangriffe entsprechen.

Entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigung, sind die folgenden Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Hierzu ist frühzeitig vor der Nutzungsänderung der Kontakt mit der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, In der Krone 31, 58099 Hagen, aufzunehmen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist erreichbar unter der Telefonnummer (02331) 6927-3889 und per Fax unter (02331) 6927-3898.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 13. Weitere Hinweise

#### **vorhandenen Freileitungen, freizuhaltende Schutzstreifen, Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen**

Die Trasse der 30-kV-Freileitung ist mit einer beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens (11,5m beidseits der Leitungssachse) dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet und leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden. Bäume und Sträucher müssen, auch so weit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Um den Mast der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist eine kreisförmige Mastfreifläche mit einem Radius von 15,00 m von allen Maßnahmen freizuhalten. Hier ist die Einsaat von Wildrasen möglich. Anpflanzungen von Bäumen innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig. Der Maststandort der Hochspannungsfreileitung muss jederzeit zugänglich bleiben. Insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Sämtliche Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitung innerhalb des dort ausgewiesenen Gewerbegebietes sind mit der RWE abzustimmen.

Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Eigentümer und der RWE vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche innerhalb des Schutzstreifenbereichs der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.

#### **notwendige Bauwerksabichtungen, Baugrund**

Das Baugebiet ist staunass ist. Aufgrund des kapillarem Wasseraufstieges sind entsprechende Bauwerksabdichtungen in den Fundamenten zu berücksichtigen. Im Westen könnte sich noch verkarstungsfähiges Gestein im Untergrund befinden.

### **14. Flächenbilanz**

<b>Plangebiet</b>	<b>Anteil</b>	<b>Fläche</b>
Gewerbegebiete	36 %	36.623,85 m <sup>2</sup>
Industriegebiete	47 %	48.140,12 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	6 %	5.987,69 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Elektrizität	0 %	8,90 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	7 %	6.672,26 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	4 %	4.211,66 m <sup>2</sup>
Flächen gesamt	100 %	101.644,48 m <sup>2</sup>

Ennigerloh, im August 2007

Verfasser  
Stadt Ennigerloh  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Marktplatz 1  
59320 Ennigerloh